Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/6524

23. 02. 90

Sachgebiet 2330

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindÄndG)

A. Zielsetzung

1. Tausch von Sozialwohnungen

Größere Sozialmietwohnungen sind häufig wegen zwischenzeitlicher familiärer Veränderungen unterbelegt. Es handelt sich dabei meist um ältere Wohnungen, die wegen ihrer preisgünstigen Mieten für wohnungssuchende kinderreiche Familien mit geringem Einkommen besonders geeignet sind. Nicht selten sind die Inhaber solcher Sozialwohnungen bereit, ihre unterbelegte Wohnung freizumachen und in eine kleinere Sozialwohnung umzuziehen.

Weiterhin ergibt sich häufiger das Problem, daß ältere Menschen vom Obergeschoß ins Parterre desselben Hauses, aber auch in eine Wohnung in der Nähe der Kinder umziehen wollen.

Diesen Fällen steht das geltende Wohnungsbindungsgesetz entgegen, wenn das Gesamteinkommen des Tauschwilligen die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 1 II. WoBauG um mehr als 40 % übersteigt oder die gewünschte Wohnung die sonst zustehende Größe überschreitet. Hier soll die Möglichkeit zum Tausch der Sozialwohnungen erleichtert werden.

2. Ausgleich von Gesetzesverstößen

Die Regelung über die Zahlung von Geldleistungen bei schuldhaften Gesetzesverstößen soll wirksamer ausgestaltet werden.

B. Lösung

Die ausnahmsweise Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung soll für den Fall des Tausches von Sozialwohnungen nach § 5 Abs. 1 WoBindG unabhängig vom Gesamteinkommen des Tauschwilligen ermöglicht werden. Ausnahmsweise soll in diesen

Fällen eine um einen zusätzlichen Raum größere als die angemessene Wohnung zugeteilt werden können.

Die in § 25 Abs. 1 WoBindG vorgesehenen Geldleistungen bei schuldhaften Gesetzesverstößen sollen den heutigen Verhältnissen entsprechend erhöht und auf Art und Schwere des Verstoßes abgestellt werden.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Durch die Erleichterung des Tausches von Sozialwohnungen werden öffentliche Mittel für den Bau größerer und regelmäßig teurerer Sozialwohnungen eingespart. Die Verwaltungskosten für die Bescheidung zusätzlicher Ausnahmeanträge für den Wohnungstausch sind demgegenüber zu vernachlässigen.

Auch der dreijährige Ausfall der Fehlbelegungsabgabe, den der Wohnungstausch nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 AFWoG zur Folge hat, wird von den Ausgabenersparnissen in der Regel erheblich übertroffen.

Die Verschärfung der Sanktionsvorschrift kann zu Mehreinnahmen führen, deren Höhe nicht angegeben werden kann.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
121 (441) — 842 01 — Wo 97/90

Bonn, den 22. Februar 1990

An den Präsidenten
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindÄndG) mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Der Bundesrat hat in seiner 604. Sitzung am 22. September 1989 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf, wie aus Anlage 2 ersichtlich, Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der als Anlage 3 beigefügten Gegenäußerung dargelegt.

Kohl

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindÄndG)

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des WoBindG

Das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1277) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b wird wie folgt gefaßt:

   „b) wenn der Wohnungsuchende

   aa) durch den Bezug der Wohnung eine andere öffentlich geförderte Wohnung freimacht, deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder deren Größe die für ihn angemessene Wohnungsgröße übersteigt oder ihr entspricht, oder

   bb) eine öffentlich geförderte Wohnung oder eine andere Wohnung auf Grund von Maßnahmen des Städtebaues oder der Verkehrsplanung aufgeben muß und sein Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 vom Hundert übersteigt.

   und dem Wohnungswechsel nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, oder".

2. Dem § 5 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

   „In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa kann dem Wohnungsuchenden ausnahmsweise ein zusätzlicher Raum zugebilligt werden."

3. § 25 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 wird „6 Deutsche Mark" durch „10 Deutsche Mark" ersetzt.

   b) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

   „Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich Art und Schwere des Verstoßes maßgebend."

Artikel 2
Saar-Klausel

Dieses Gesetz gilt nicht im Saarland.

Artikel 3
Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 4
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I.

1. Größere Sozialmietwohnungen sind häufig wegen zwischenzeitlicher familiärer Veränderungen unterbelegt. Es handelt sich dabei oft um ältere Wohnungen, die wegen ihrer preisgünstigen Mieten für wohnungsuchende kinderreiche Familien mit geringem Einkommen besonders geeignet sind. Nicht selten sind die Inhaber solcher Sozialwohnungen bereit, ihre unterbelegte Wohnung freizumachen und in eine kleinere Sozialwohnung umzuziehen, zumal sie auf dem freien Wohnungsmarkt in der Regel keine entsprechend preiswerte Wohnung in der vertrauten Umgebung finden.

   Nach geltendem Recht (§ 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b WoBindG) kann der Umzugswillige eine Wohnberechtigungsbescheinigung für die kleinere Sozialwohnung nur ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen erhalten: Sein Gesamteinkommen darf die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 1 II. WoBauG nicht um mehr als 40 % übersteigen, und der Wohnungswechsel muß nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen im öffentlichen Interesse liegen.

   Diese Rechtslage ist vor allem für Ballungsgebiete unbefriedigend, in deren Bereich der Mangel an größeren Sozialmietwohnungen erheblich ist. Hier überschreitet das Gesamteinkommen der Umzugswilligen häufig die erwähnte Einkommensgrenze um wesentlich mehr als 40 %, so daß die Ausnahmeregelung des § 5 WoBindG nicht zum Zuge kommt. Auch eine Freistellung von der Belegungsbindung aus überwiegendem öffentlichen Interesse nach § 7 Abs. 1 Satz 1 Zweiter Halbsatz WoBindG erfolgt hier selten, da sie die Mitwirkungsbereitschaft des Vermieters voraussetzt, an der es meist fehlt. Er kann nämlich nicht — wie sonst (§ 5a WoBindG) — zwischen drei Wohnungsuchenden auswählen und müßte eine ihm zusammen mit der Freistellung möglicherweise auferlegte angemessene Ausgleichszahlung (§ 7 Abs. 3 WoBindG) auf den Mieter überwälzen. Erfolgt die Freistellung ohne Ausgleichszahlung, ist eine Fehlbelegungsabgabe nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen zu erheben (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe b AFWoG).

   Daher sollte der Wohnungstausch unabhängig vom Gesamteinkommen des Tauschwilligen über die Ausnahmeregelung des § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b WoBindG eröffnet werden, und zwar sowohl bei unterbelegten Sozialwohnungen als auch bei Wohnungen, die gleich groß sind. Auf diese Weise könnte z. B. auch bei unveränderter Wohnungsgröße der Umzug älterer Menschen vom Obergeschoß ins Parterre desselben Hauses, aber auch in eine Wohnung in der Nähe ihrer Kinder erleichtert werden. So könnten ältere Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden wohnen. Damit würde zugleich ein Beitrag zur Vermeidung von Sozialhilfelasten (in Form von Pflegekosten) geleistet. Dieser und vor allem der Fall der Unterbelegung rechtfertigen es, daß hier nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 AFWoG für drei Jahre keine Fehlbelegungsabgabe zu zahlen wäre, zumal der Wohnungstausch mit erheblichen Umzugskosten verbunden ist. Die Länder können allerdings nach § 16 AFWoG eine von der befristeten Abgabenbefreiung abweichende Regelung treffen.

   Dem Wohnungstausch soll ausnahmsweise nicht entgegenstehen, daß die zu beziehende Sozialwohnung die für den Wohnberechtigten sonst maßgebende Größe um einen zusätzlichen Raum überschreitet. Bei einer anderen Regelung wird ein Wohnungstausch für den Tauschwilligen regelmäßig nicht annehmbar sein.

   Der Tauschwillige hat nach geltendem Recht keinen Rechtsanspruch auf die ausnahmsweise Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 2 WoBindG. Hierbei soll es verbleiben. Abzustellen ist immer auf die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse. Auch soll die Wohnberechtigungsbescheinigung — wie bisher — nur für eine konkrete Tauschwohnung erteilt werden; sie gilt also nicht — wie die sonstigen Bescheinigungen — für das ganze Bundesgebiet.

2. Das Wohnungsbindungsgesetz sieht in den §§ 24 ff. Zwangs-Sanktions- und Bußgeldmaßnahmen vor. Zu den Sanktionsmaßnahmen gehören die Geldleistungen des Vermieters nach § 25 Abs. 1 WoBindG. Diese der Höhe nach begrenzten Leistungen sind mit dem Wohnungsbauänderungsgesetz vom 21. Dezember 1973 (BGBl. I S. 1970) festgesetzt worden. Sie entsprechen heute in der Regel nicht mehr dem Schaden, der durch die schuldhafte Mißachtung der Vorschriften des WoBindG entsteht. Daher sollen die den Schaden wiedergutmachenden Geldleistungen der Höhe nach an die heutigen Verhältnisse angepaßt werden.

   Weiterhin soll klargestellt werden, daß für die Schadensermittlung und damit für die Bemessung der Geldleistungen allein Art und Schwere des Gesetzesverstoßes maßgebend sind. Es soll nicht mehr — entgegen der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts — auf den Unterschied zwischen den Kostenmieten der Sozialwohnungen und den ortsüblichen Vergleichsmieten ankommen.

II.

1. Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung der Ausnahmeregelung des § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b WoBindG könnten größere und preiswertere Sozialwohnungen freigemacht werden. Dadurch könnten öffentliche Mittel für den Bau solcher regelmäßig teureren Sozialwohnungen eingespart werden.

   Die mit der Erweiterung der Ausnahmeregelung ausgelösten zusätzlichen Anträge auf eine Ausnahmebescheinigung über die Wohnberechtigung im sozialen Wohnungsbau könnten erhöhten Verwaltungsaufwand für die zuständigen kommunalen Stellen mit sich bringen. Dieser Mehraufwand wäre aber im Verhältnis zu den genannten Ausgabenersparnissen zu vernachlässigen. Die Höhe eines dreijährigen Ausfalls der Fehlbelegungsabgabe aufgrund des § 2 Abs. 1 Nr. 4 AFWoG, den die vorgesehene Erweiterung des § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b WoBindG zur Folge hätte, hinge von der Einkommenshöhe des tauschwilligen Fehlbelegers, der Miethöhe seiner bisherigen Sozialwohnung sowie davon ab, ob die Länder nicht nach § 16 AFWoG andere Regelungen erlassen würden. Es ist im übrigen anzunehmen, daß die erwähnten Ausgabenersparnisse die Einnahmenausfälle bei der Fehlbelegungsabgabe erheblich übertreffen würden.

   Die Kostenmieten der betroffenen Sozialwohnungen bleiben durch den erleichterten Wohnungstausch unberührt. Für kinderreiche Familien mit geringem Einkommen werden jedoch größere oder preiswertere Sozialwohnungen frei. Dadurch wird der freie Wohnungsmarkt von ihrer Wohnungsnachfrage entlastet.

2. Die Verschärfung der Sanktionsvorschrift des § 25 Abs. 1 WoBindG für Fälle schuldhafter Gesetzesverstöße wird präventiv zur Erhaltung von Sozialwohnungen für Wohnberechtigte führen. Die Geldleistungen bei Verstößen werden sich im Einzelfall erhöhen.

   Die vorgesehenen Neuregelungen werden bei Verstößen gegen das Kostenmietprinzip zur Senkung tatsächlich geforderter Mieten führen.

3. Sonstige preisliche Auswirkungen ergeben sich durch den Gesetzentwurf nicht.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des WoBindG)

Zu Nummer 1 (§ 5 Abs. 1)

Nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b WoBindG greift die Ausnahmeregelung für die Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung nur, wenn das Gesamteinkommen des Wohnungsuchenden die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 1 II. WoBauG nicht um mehr als 40 % übersteigt. Der erwähnte Satz 2 Buchst. b hat folgende Fassung:

„Die Bescheinigung kann erteilt werden,

a) ...

b) wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 vom Hundert übersteigt und der Wohnungsuchende

   aa) durch den Bezug der Wohnung eine andere öffentlich geförderte Wohnung freimacht, deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder deren Größe die für ihn angemessene Wohnungsgröße übersteigt, oder

   bb) eine sonstige Wohnung auf Grund von Maßnahmen des Städtebaues oder der Verkehrsplanung aufgeben muß

   und der Wohnungswechsel nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen im öffentlichen Interesse liegt, oder

c) ..."

Die vorgesehene Streichung der einkommensmäßigen Begrenzung im Einleitungssatz des Buchstaben b und ihre Aufnahme in die auf städtebauliche und verkehrsplanerische Maßnahmen bezogene Ausnahmeregelung des Doppelbuchstaben bb läßt für diese Maßnahmen das geltende Recht inhaltlich unverändert. Es wird lediglich klargestellt, daß die sich auf eine „Wohnung" beziehende Regelung nicht nur auf öffentlich geförderte Wohnungen, sondern auch auf andere Wohnungen erstreckt.

Demgegenüber soll der Tausch von Sozialwohnungen für die folgenden Fälle des Doppelbuchstaben aa erleichtert werden:

— Umzug von einer größeren in eine kleinere oder gleich große Wohnung, grundsätzlich unabhängig davon, ob der Mietpreis/qm höher oder niedriger ist;

— Umzug von einer qm-mäßig billigeren in eine teurere Wohnung, grundsätzlich unabhängig davon, ob die Wohnung kleiner oder größer ist.

Die Wohnberechtigungsbescheinigung soll in diesen Fällen unabhängig vom Einkommen ausgestellt werden können. Da die Kann-Regelung des § 5 Abs. 1 Satz 2 WoBindG die ausnahmsweise Erteilung der Bescheinigung in das pflichtgemäße Ermessen der zuständigen Behörde stellt, hat diese es in der Hand, einen Wohnungstausch nicht zuzulassen, wenn z. B. die gleich große neue Wohnung billiger ist als die bisherige.

Schließlich soll die strenge Voraussetzung, daß der Wohnungswechsel nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen „im öffentlichen Interesse liegen" muß, gelockert werden. Es soll nach dem Gesetzentwurf genügen, daß dem Wohnungswechsel nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen „keine öffentlichen Interessen entgegenstehen". Diese Klausel zwingt zu einer Abwägung der mit dem Wohnungswechsel an sich schon verbundenen öffentlichen Interessen mit den sich aus den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ergebenden zuweilen abweichenden Interessen.

Zu Nummer 2 (§ 5 Abs. 2)

Der Wohnungstausch nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa WoBindG wird nicht nur durch die einkommensmäßige Begrenzung (vgl. Nummer 1) wesentlich erschwert, sondern auch dadurch, daß der Tauschwillige nach § 5 Abs. 2 WoBindG nur eine für ihn „angemessene" Wohnungsgröße beanspruchen kann. Will also eine zwischenzeitlich alleinstehende Witwe ihre 4-Zimmer- in eine 2-Zimmer-Sozialwohnung umtauschen, steht ihr aber nach den Ausführungsvorschriften der Länder zu § 5 Abs. 2 WoBindG nur eine 1-Zimmer-Wohnung zu, scheitert in aller Regel der Wohnungstausch.

Um die Wirksamkeit der vorgesehenen Regelung auch hinsichtlich der einzutauschenden Wohnungsgröße sicherzustellen, soll in einem neuen Satz 4 des § 5 Abs. 2 WoBindG vorgesehen werden, daß die zu beziehende Wohnung die für den Wohnberechtigten angemessene Wohnungsgröße um einen zusätzlichen Raum überschreiten darf. Dies soll jedoch nur „ausnahmsweise" geschehen, da die neue Wohnung vor allem mit Blick auf die Gesamtsituation des umzugswilligen Mieters nicht unangemessen groß sein soll. Bei der Ermessensentscheidung der zuständigen Behörde, ob ein zusätzlicher Raum ausnahmsweise zugebilligt wird, sind aber nicht nur die Bedürfnisse des Wohnberechtigten und seiner Angehörigen, sondern auch die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.

Zu Nummer 3 (§ 25 Abs. 1)

Zu Buchstabe a (Satz 1 — alt —)

Zweck der Sanktionsnorm des § 25 Abs. 1 WoBindG ist es, den Vermieter, der schuldhaft gegen bestimmte Vorschriften des Gesetzes verstößt, durch geldliche Schadensersatzleistungen anzuhalten, sich zukünftig gesetzestreu zu verhalten. Dabei ist bisher maximal auf einen Schadensersatz in Höhe des Neusubventionierungsbedarfs abgestellt worden. Mit dem WoBauÄndG 1973 ist als Sanktion für die Zeit des Gesetzesverstoßes eine öffentlich-rechtliche Geldleistung von bis zu 6,— DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich vorgesehen worden.

Dieser Betrag entspricht heute nicht mehr dem durch den Gesetzesverstoß entstandenen Schaden. Dieser liegt derzeit bei etwa 10,— DM/qm durchschnittlich. Dem soll die Änderung des bisherigen § 25 Abs. 1 WoBindG Rechnung tragen.

Zu Buchstabe b (Satz 2 — neu —)

Der Neusubventionierungsbedarf als Maßstab für die Höhe des geldlichen Schadensersatzes nach § 25 Abs. 1 WoBindG hatte das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 21. März 1979 — 8 C 69.78 — (BBauBl. 1979, S. 535) veranlaßt, bei der Bemessung der Geldleistungen allein auf Art und Schwere des Gesetzesverstoßes abzustellen. Zwischenzeitlich hat das Gericht mit Urteil vom 26. Juni 1987 — 8 C 6.85 — (WM 1988, S. 215) allerdings entschieden, daß bei der Bemessung zahlreiche weitere Schadenskriterien zu berücksichtigen sind, vor allem auch der Unterschied zwischen der Kostenmiete der Sozialwohnungen und der Miete vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraums. Diese Rechtsprechung hat die Festsetzung von Geldleistungen nach § 25 Abs. 1 WoBindG sehr erschwert, sie fast unpraktikabel gemacht.

Dem soll der in Absatz 1 vorgesehene neue Satz 2 entgegenwirken, der — in Anlehnung an die erwähnte Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 21. März 1979 — ausschließlich auf Art und Schwere des Gesetzesverstoßes als Schadenskriterien für die Bemessung der Geldleistungen abstellt.

Zu Artikel 2 (Saar-Klausel)

Das Wohnungsbindungsgesetz gilt nicht im Saarland. Es handelt sich insoweit um die übliche Saar-Klausel.

Zu Artikel 3 (Berlin-Klausel)

Es handelt sich um die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.

Anlage 2

Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat in seiner 604. Sitzung am 22. September 1989 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zur Überschrift

Die Überschrift ist wie folgt zu fassen:

„Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes sowie zur Änderung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen"

2. Zu Artikel 1 Nr. 4 — neu — (§ 26 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 3 folgende Nummer 4 anzufügen:

‚4. § 26 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße bis zu 3 000 Deutsche Mark je Wohnung, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 bis 4 mit einer Geldbuße bis zu 20 000 Deutsche Mark und in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Deutsche Mark geahndet werden." '

3. Zu Artikel 1 a — neu —

Nach Artikel 1 ist folgender Artikel 1 a einzufügen:

„Artikel 1 a

Änderung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

Das Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745) wird wie folgt geändert:

In Artikel 6 § 2 Abs. 2 wird das Wort ‚zwanzigtausend' durch das Wort ‚fünfzigtausend' ersetzt."

4. Zu Artikel 2

In Artikel 2 sind die Worte „Dieses Gesetz" durch die Worte „Artikel 1 des Gesetzes" zu ersetzen.

Begründung zu 1 bis 4

Zu Nummer 1

Die Änderung der Überschrift ist wegen des Inhalts der Änderung unter Nummer 3 (Änderung des Bußgeldrahmens bei einem Verstoß gegen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum) geboten.

Zu Nummer 2

Das seit 16 Jahren geltende Recht mit der Begrenzung des Bußgeldes auf maximal 20 000 DM bei Leerstand bzw. Zweckentfremdung von Sozialwohnungen ist angesichts der zunehmenden Bedeutung, die dem Gebot der Erhaltung und zweckbestimmten Nutzung von Wohnraum zukommt, nicht mehr ausreichend. Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum zeugen von einem so auffälligen Fehlverhalten, das nur mit einem wesentlich erhöhten Bußgeldrahmen wirksam geahndet werden kann. Ein Betrag bis zu 50 000 DM ist deshalb notwendig, aber auch angemessen.

Es muß dabei auch bedacht werden, daß andere Ahndungsmöglichkeiten (Strafzinsen, Kündigung des öffentlichen Baudarlehens) dann ausscheiden, wenn ein öffentliches Baudarlehen bereits zurückgezahlt ist und die Wohnungen nur noch der sogenannten Nachwirkungsfrist des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegen.

Zu Nummer 3

Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum gilt auch für den nicht preisgebundenen Wohnraum. Es ist deshalb folgerichtig, bei Verstößen gegen dieses Verbot die gleichen Sanktionsmöglichkeiten vorzusehen, wie sie durch die zu Nummer 2 genannte Änderung geschaffen werden.

Das seit 18 Jahren geltende Recht mit der Begrenzung des Bußgeldes auf maximal 20 000,00 DM bei Leerstand bzw. Zweckentfremdung von Wohnraum ist angesichts der zunehmenden Bedeutung, die dem Gebot der Erhaltung und zweckbestimmten Nutzung von Wohnraum zukommt, nicht mehr ausreichend. Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum zeugen von einem so auffälligen Fehlverhalten, das nur mit einem wesentlich erhöhten Bußgeldrahmen wirksam geahndet werden kann. Ein Betrag bis zu

50 000 DM ist deshalb notwendig, aber auch angemessen.

Zu Nummer 4

Folgeänderung

5. **Zu Artikel 1 Nr. 2** (§ 5 WoBindG) und zu den Eingangsworten

a) In Artikel 1 Nr. 2 ist in § 5 Abs. 2 Satz 4 der Punkt durch einen Strichpunkt zu ersetzen und folgender Halbsatz anzufügen:

„dies ist in der Bescheinigung anzugeben."

b) Die Eingangsworte sind wie folgt zu fassen:

„Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:"

Begründung zu a)

Klarstellung des Gewollten.

Begründung zu b)

Folge des Vorschlages zu a), weil danach das Verwaltungsverfahren von Landesbehörden geregelt wird (Artikel 84 Abs. 1 GG).

6. **Zu Artikel 1 Nr. 2** (§ 5 WoBindG)

In Artikel 1 ist Nummer 2 wie folgt zu fassen:

‚2. Dem § 5 Abs. 2 werden folgende Sätze angefügt:

„In den Fällen ... (weiter wie Artikel 1 Nr. 2 des Gesetzentwurfs in der Fassung von vorstehend Ziffer 5). Dies gilt nicht, wenn die freizumachende Wohnung angemessen groß ist." '

Begründung

Der Gesetzentwurf billigt dem Freimacher auch dann einen zusätzlichen Wohnraum zu, wenn die freizumachende Wohnung für den Freimacher angemessen groß im Sinne des § 5 Abs. 2 ist oder war. Der Freimacher kann also aus einer angemessen großen Wohnung in eine Sozialwohnung ziehen, die größer ist als die bisherige Wohnung. Eine solche Begünstigung schmälert im Gegensatz zu den übrigen Wohnungstauschen den Bestand an gefördertem Wohnraum, dient also nicht der besseren Verteilung der Sozialwohnungen. Angesichts des hohen Bedarfs an Sozialwohnungen ist dies nicht vertretbar.

Durch den Änderungsvorschlag wird die Überversorgung des Freimachers zu Lasten der wohnberechtigten Wohnungsuchenden vermieden.

7. **Zu Artikel 1 Nr. 2a — neu** – (§ 8b WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2 folgende Nummer 2a einzufügen.

„2a. In § 8b Abs. 1 wird Satz 2 gestrichen."

Begründung

Nach § 8b Abs. 1 Satz 1 gilt der Verzicht auf den Ansatz entstandener oder künftig voraussehbar entstehender laufender Aufwendungen nur für 6 Jahre ab Bezugsfertigkeit. Wegen der Kürze der Frist bis zum Eintritt einer entsprechenden Mieterhöhung werden bei der Bewilligung von öffentlichen Mitteln Aufwendungsverzichte nur in begrenztem Maße akzeptiert. Eine Verlängerung der 6jährigen Frist kann nicht ausbedungen werden, weil nach § 8b Abs. 1 Satz 2 die Anwendung des § 27 ausgeschlossen ist. Diese Vorschrift sieht vor, daß vertragliche Verpflichtungen, die über die Verpflichtungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz hinausgehen, vereinbart werden dürfen. Um eine flexiblere Gestaltung der Förderung zu ermöglichen, sollten Vereinbarungen zugelassen werden, nach denen der Bauherr sich über die 6jährige Frist des § 8b Abs. 1 Satz 1 hinaus verpflichten darf, auf laufende Aufwendungen zu verzichten. Das entspricht auch der Zielrichtung des § 51 Satz 2 II. WoBauG, eingefügt durch das Wohnungsvereinfachungsgesetz 1985, wonach Verzichte auf künftige, vor der Bewilligung noch nicht absehbare Erhöhungen der Gesamtkosten zur Auflage gemacht werden können. § 8b Abs. 1 Satz 2 ist deshalb zu streichen.

8. **Zu Artikel 1 Nr. 2b — neu** — (§ 15 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2a — neu — folgende Nummer 2b einzufügen:

‚2b. § 15 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b werden die Worte „bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres" durch die Worte „bis zum Ablauf des vierzehnten Kalenderjahres" ersetzt.

b) In Absatz 2 werden die Sätze 2 und 3 durch folgenden Satz ersetzt:

„Endet der Förderungszeitraum durch planmäßige Einstellung oder durch Verzicht auf weitere Auszahlungen der Zuschüsse, so gelten für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung § 16 Abs. 5 und 7 sinngemäß." '

Begründung

Zu a)

Die Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger unfreiwilliger Rückzahlung ist auf 14 Jahre auszudehnen, damit die unterschiedlichen Wirkungen der freiwilligen und der

unfreiwilligen vorzeitigen Rückzahlungen erhalten bleiben (s. Änderungsvorschlag Ziffer 9).

Zu b)

Die Regelung sieht für die ausschließliche Zuschußgewährung die gleichen Rechtsfolgen vor wie § 16 Abs. 3 und 4 bei der Darlehensgewährung. Da § 16 Abs. 3 und 4 zu streichen sind (siehe unten Ziffer 9), kann auch auf die entsprechende Vorschrift in § 15 verzichtet werden. Bei Eigentumsmaßnahmen bleibt die Möglichkeit, die Eigenschaft öffentlich gefördert vorzeitig zu beenden, wie bei einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung oder Ablösung von Darlehen erhalten.

9. Zu Artikel 1 Nr. 2c — neu — (§ 16 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2b folgende Nummer 2c einzufügen:

,2c. § 16 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „bis zum Ablauf des achten Kalenderjahres" durch die Worte „bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres" ersetzt.

b) Absätze 3, 4 und 8 werden gestrichen.

Als Folge wird in § 16 Abs. 1 Satz 1 das Zitat „Absätze 2, 3 und 5" durch das Zitat „Absätze 2 und 5" ersetzt.'

Begründung

Durch das Wohnungsbauänderungsgesetz vom 20. Februar 1980 ist § 16 umgestaltet worden: Die Nachwirkungsfrist wurde von zehn auf acht Jahre verringert, eine Abkürzung der Nachwirkungsfrist außerhalb von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf wurde eingeführt, und die Landesregierungen wurden ermächtigt, solche Gebiete durch Rechtsverordnungen zu bestimmen. Damals wurde das Ziel verfolgt, die Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen zu lockern. Insbesondere sollte es den Eigentümern der geförderten Wohnungen erleichtert werden, sie durch vorzeitige Rückzahlungen der öffentlichen Mittel von den Belegungs- und Mietpreisbindungen zu befreien. Darin wurde ein Beitrag gesehen, den Bestand der Sozialwohnungen allmählich in marktwirtschaftliche Verhältnisse zu überführen. Seit der Schaffung dieser Vorschrift hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt erheblich verändert:

Die Zahl der neu gegründeten Haushalte ist stark angestiegen. Ursache hierfür sind z. B. die geburtenstarken Jahrgänge, die sich selbständig machen, und die angestiegene Zahl der Scheidungen; jeder Partner sucht eine neue Wohnung. Hinzu kommt, daß die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte durch den Zuzug von Aussiedlern und von Ausländern angewachsen ist.

Die Prognosen gehen dahin (vgl. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Wochenbericht 24/89), daß sich die Zahl der Haushalte über das Jahr 2000 vergrößern wird. Hierzu wird auch die innerhalb der Europäischen Gemeinschaft geltende Freizügigkeit beitragen.

Auf der Angebotsseite ist festzustellen, daß der Nettozuwachs an Wohnungen seit 1985 geringer ist als der Nettozuwachs an Haushalten. Anfangs konnten dadurch die damaligen Wohnungsleerstände abgebaut werden. Ab Mitte 1987 trat jedoch eine Verschärfung der Wohnungssituation ein. Nach heutigen Schätzungen fehlen 400 000 Wohnungen (so das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung a. a. O.). Auch wenn pro Jahr 300 000 neue Wohnungen gebaut werden sollten, wird der Fehlbestand nicht abgetragen werden, weil diese neuen Wohnungen die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, die in den letzten Jahren stark zugenommen haben, die Wohnungsabrisse und die Haushaltszuwächse ausgleichen müssen. Das Angebot an preiswerten Sozialwohnungen wird sich in den nächsten Jahren überproportional verringern, weil aufgrund planmäßiger und vorzeitiger Rückzahlungen in steigender Zahl Sozialwohnungen aus den Bindungen herausfallen werden.

Bei dieser Sachlage kann es nicht mehr Ziel der Wohnungspolitik sein, die Sozialbindungen zu lockern und den Abbau von Sozialwohnungen zu fördern. Heute geht es vielmehr darum, den Bestand an Sozialwohnungen möglichst lange zu erhalten, um den gestiegenen Bedarf zu befriedigen. Diesem Ziel dienen die Änderungsvorschläge. Um der Entwicklung gegenzusteuern, ist die Nachwirkungsfrist nach vorzeitiger vollständiger freiwilliger Rückzahlung von acht auf zwölf Jahre zu verlängern.

Durch den Zuzug von Aussiedlern auch in Gemeinden im ländlichen Bereich und die Verteilung von Asylbewerbern auf solche Gemeinden hat sich auch dort die Wohnungssituation verschlechtert. Es ist deshalb nicht vertretbar, zwischen Gemeinden zu unterscheiden, in denen die Nachwirkungsfrist abgekürzt werden kann (§ 16 Abs. 3), und solchen Gemeinden, wo sie eingehalten werden muß, weil es sich um ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf (§ 16 Abs. 4) handelt. Sowohl § 16 Abs. 3 als auch § 16 Abs. 4 sowie, als Folge, § 16 Abs. 8 sind deshalb zu streichen.

10. Zu Artikel 1 Nr. 2d — neu — (§ 16a WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2c — neu — folgende Nummer 2d anzufügen:

„2d. § 16a wird gestrichen."

Begründung

Nach § 16a entfällt die Kostenmiete in Gemeinden unter 200 000 Einwohnern, wenn die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt werden, 6 Monate nach dem Zeit-

punkt. Die Belegungsbindung bleibt aber bestehen. Die Wohnung darf nur an einen wohnberechtigten Wohnungsuchenden vermietet werden, obwohl der Vermieter nach Ablauf der Sechsmonatsfrist die örtliche Vergleichsmiete verlangen darf. Durch den Wegfall der Mietpreisbindung ist die Sozialwohnung für Einkommensschwache weitgehend entwertet. Die Eigenschaft öffentlich gefördert ist „ausgehöhlt".

Der Zweck der Vorschrift (die in der jetzigen Form im Vermittlungsausschuß zustande gekommen ist) ist nicht eindeutig erkennbar. § 16a ist entbehrlich und kann gestrichen werden.

11. Zu Artikel 1 Nr. 2e — neu — (§ 17 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2d — neu — folgende Nummer 2e anzufügen:

‚2e. In § 17 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres" durch die Worte „bis zum Ablauf des sechsten Kalenderjahres" ersetzt.'

Begründung

Im Interesse des Schutzes der Mieter ist bei Zwangsversteigerungen die Frist bis zum Ablauf der Eigenschaft öffentlich gefördert von drei auf sechs Jahre zu verlängern.

12. Zu Artikel 1 Nr. 2f — neu — (§ 18 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2e — neu — folgende Nummer 2f anzufügen:

‚2f. Dem § 18 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Die Bestätigung ist in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich." '

Begründung

Die Rechtsnatur der Bestätigung wird unterschiedlich beurteilt. Das Bundesverwaltungsgericht und einige Oberverwaltungsgerichte halten die Bestätigung für einen begünstigenden, feststellenden Verwaltungsakt (BVerwG, Urteil vom 18. Januar 1978, BBauBl. 1979, S. 226, und vom 12. Juli 1978, Buchholz 454.31 § 18 WoBindG Nr. 1; OVG Bremen, Urteil vom 18. Juni 1985, WM 1985, S. 394, BayVGH, Beschluß vom 17. Februar 1989, ZMR 1989 Heft 5). Anderer Auffassung ist das OVG Münster (Urteil vom 15. Juni 1982, BBauBl. 1983, S. 399).

Angesichts der differenzierten Regelungen über die Dauer der Wohnungsbindung nach §§ 15ff. besteht ein Bedürfnis nach rechtsverbindlicher behördlicher Feststellung des Endtermins der Eigenschaft öffentlich gefördert. Diesem Bedürfnis trägt der Änderungsvorschlag Rechnung.

13. Zu Artikel 1 Nr. 2g — neu — (§ 22 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2f — neu — folgende Nummer 2g anzufügen:

‚2g. In § 22 erhält der Absatz 5 folgende Fassung:

„(5) § 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a ist nur auf solche Miet- und Genossenschaftswohnungen anzuwenden, die die zuständige Stelle nach Absatz 3 Buchstabe b von der Zweckbindung der Bergarbeiterwohnungen unbefristet freigestellt hat. Wird erst nach der vorzeitigen Rückzahlung unbefristet freigestellt, ist diese Vorschrift mit der Maßgabe anzuwenden, daß in § 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a an die Stelle des Zeitpunkts der Rückzahlung der Zeitpunkt der Freistellung tritt." '

Begründung

Die Änderungen der Sätze 1 und 2 sind Folgeänderungen zu den Vorschlägen unter den Ziffern 8 und 9.

Durch den Wegfall von Satz 3 wird § 16 Abs. 1 unmittelbar anwendbar. Die Nachwirkungsfrist verlängert sich von zehn Jahren auf zwölf Jahre. Damit wird der Zweck der geltenden zehnjährigen Nachwirkungsfrist, den Anreiz zu vorzeitigen Rückzahlungen zu verringern, verstärkt.

14. Zu Artikel 1 Nr. 2h — neu — (§ 23 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2g — neu — folgende Nummer 2h anzufügen:

‚2h. In § 23 wird das Zitat „§§ 13 bis 17" durch das Zitat „§§ 13 bis 18" ersetzt.'

Begründung

Die Bestätigung, die das Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert verbindlich feststellt, soll auch bei der Anwendung anderer Gesetze maßgebend sein.

15. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 25 WoBindG)

In Artikel 1 sind in Nummer 3 Buchstabe b die Worte „Art und Schwere des Verstoßes" durch die Worte „der Wohnwert der Wohnung und die Schwere des Verstoßes" zu ersetzen.

Begründung

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Urteil vom 26. Juni 1987 (DÖV 1988 S. 265) ist die Anwendung des § 25 WoBindG für die Verwaltung so erschwert worden, daß sie nur mit einem nicht mehr zu vertretenden Verwaltungsaufwand praktiziert werden kann. Es ist deshalb zu begrüßen, daß für die Bemessung der Geldleistung nur noch zwei Scha-

denskriterien maßgebend sein sollen. Nach dem genannten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts handelt es sich bei der in § 25 Abs. 1 WoBindG vorgesehenen Abgabe um Schadenersatz „sozusagen in abgabenrechtlichem Gewand" oder, anders ausgedrückt, um eine an Stelle des gewissermaßen individuellen Schadenersatzes tretende, im Vergleich zu ihm in der Bemessung vereinfachte Abgabe.

Der durch schuldhafte Verstöße gegen Pflichten aus dem Wohnungsbindungsgesetz ausgelöste Schaden besteht in dem Aufwand an öffentlichen Mitteln, die zur Förderung einer neuen Sozialwohnung erforderlich sind. Sie wird anstelle der bestimmungswidrig verwendeten Wohnung der wohnberechtigten Bevölkerung zur Verfügung gestellt.

Nach dem Bundesverwaltungsgericht ist für den Umfang des durch die bestimmungswidrige Verwendung einer Sozialwohnung entstehenden Schadens in erster Linie deren „Wohnwert" wesentlich. Nach Auffassung des Gerichts reicht es aus, wenn der Wohnwert vereinfachend auf der Grundlage der Wohnungsgröße, der Ausstattung (Wohnung mit oder ohne Sammelheizung, mit oder ohne Bad oder Dusche) und der Bauzeit (Differenzierung nach Baualtersklassen) ermittelt wird. Dieses Hauptschadensdatum ist anstelle der Art des Verstoßes als Bemessungskriterium in das Gesetz aufzunehmen.

16. Zu Artikel 1 Nr. 5 — neu — (§ 28 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 4 — neu — folgende Nummer 5 anzufügen:

‚5. § 28 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 Buchstabe a wird das Zitat „§ 16 oder § 16a" durch das Zitat „§ 16" ersetzt.

b) In Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b wird das Zitat „§ 15 Abs. 2 Satz 2 oder § 16 Abs. 2, 3 oder 7" durch das Zitat „§ 15 Abs. 2 Satz 2 oder § 16 Abs. 2 oder 7" ersetzt.'

Begründung

Zu a)

Folgeänderung zu der Änderung unter Ziffer 10.

Zu b)

Folgeänderung zu der Änderung unter Ziffer 9.

17. Zu Artikel 4

In Artikel 4 ist folgender Satz anzufügen:

„§ 25 Abs. 1 WoBindG ist auf Verstöße, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes stattgefunden haben, in der bis dahin geltenden Fassung anzuwenden."

Begründung

Vermeidung einer verfassungsrechtlich bedenklichen Rückwirkung.

Anlage 3

Gegenäußerung der Bundesregierung

I.

Zu 1. bis 4. (Überschrift, Artikel 1 Nr. 4, Artikel 1 a, Artikel 2)

Den Vorschlägen wird nicht zugestimmt.

Neben den Ausgleichszahlungen bei Gesetzesverstößen nach § 25 Abs. 1 WoBindG, die nach dem Gesetzentwurf von 6 DM auf 10 DM monatlich je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden sollen, ist eine Erhöhung des Bußgeldrahmens des § 26 Abs. 2 WoBindG für Fälle der Zweckentfremdung oder baulichen Veränderung von Sozialwohnungen nach § 12 WoBindG von 20 000 DM auf 50 000 DM nicht erforderlich. Bisher sind keine Fälle aus der Rechtsprechung bekanntgeworden, in denen der bestehende Bußgeldrahmen ausgeschöpft oder als unzureichend angesehen wurde. Weiterhin besteht kein Bedürfnis für eine Anhebung des Bußgeldrahmens, weil § 17 Abs. 4 OWiG zuläßt, daß das gesetzliche Höchstmaß der Geldbuße überschritten werden kann, wenn der wirtschaftliche Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, die Höhe der Geldbuße erreicht oder sogar übersteigt. Dies gilt auch für das generelle Zweckentfremdungsverbot; auch hier besteht daher kein Anlaß, den Bußgeldrahmen zu erhöhen.

Entfällt die in Artikel 1 a vorgeschlagene Gesetzesänderung, wird auch eine Ergänzung der Gesetzesüberschrift und eine redaktionelle Anpassung der Saar-Klausel des Artikels 2 entbehrlich.

Zu 5. (Artikel 1 § 5 Abs. 2 Satz 4 — neu — WoBindG und Eingangsworte)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu 6. (Artikel 1 § 5 Abs. 2 Satz 5 — neu — WoBindG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Regelung über die Zubilligung eines zusätzlichen Raumes will auch für den Umzug z. B. älterer Menschen vom Obergeschoß ins Parterre oder in eine Wohnung in der Nähe der Kinder mehr Flexibilität schaffen. Für solche oft aus gesundheitlichen Gründen erforderlichen Umzüge ist die jeweilige Wohnungsgröße ohne Bedeutung. Im übrigen ist die vorgeschlagene Regelung eine Ermessensvorschrift. Auch kann dem Betroffenen nur „ausnahmsweise" ein zusätzlicher Wohnraum zugebilligt werden. Damit kann der Situation auf dem regionalen Wohnungsmarkt im gebotenen Maß Rechnung getragen werden.

Zu 7. (Artikel 1 § 8b WoBindG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu 8. (Artikel 1 § 15 WoBindG)

Dem Vorschlag zu Buchstabe a wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß in § 15 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe b WoBindG die Worte „bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres" durch die Worte „bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres" ersetzt werden. Diese Änderung erfolgt in Anpassung an die unter Nummer 9 vorgeschlagene Verlängerung der allgemeinen Bindungsnachwirkungsfrist auf zehn statt — wie vom Bundesrat vorgeschlagen — auf zwölf Jahre. Sie trägt zugleich dem Vorschlag des Bundesrates Rechnung, die unterschiedlichen Wirkungen der unfreiwilligen und der freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung zu erhalten.

Dem Vorschlag zu Buchstabe b wird zugestimmt.

Zur Überleitung vgl. Nummer 17.

Zu 9. (Artikel 1 § 16 WoBindG)

Dem Vorschlag zu Buchstabe a wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß in § 16 Abs. 1 Satz 1 WoBindG die Worte „bis zum Ablauf des achten Kalenderjahres" durch die Worte „bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres" ersetzt werden. Eine Verlängerung der Bindungsnachwirkungsfrist auf die vom Bundesrat vorgeschlagenen zwölf Jahre wird nicht für erforderlich gehalten. Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß eine Verlängerung der Frist auf zehn Jahre ausreicht. Dies entspricht der Rechtslage, wie sie in den Jahren 1972 bis 1980 bestand.

Dem Vorschlag zu Buchstabe b wird zugestimmt.

Zur Überleitung vgl. Nummer 17.

Zu 10. (Artikel 1 § 16a WoBindG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zur Überleitung vgl. Nummer 17.

Zu 11. (Artikel 1 § 17 WoBindG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Eine Verlängerung der dreijährigen Frist für Mietpreis- und Belegungsbindungen bei Zwangsversteigerungen nach § 17 Abs. 1 WoBindG auf sechs Jahre würde Zwangsversteigerungen erschweren und den

Versteigerungserlös mindern. Es würde Grundsätzen der Zwangsversteigerung widersprechen, solche Rechte langfristig aufrechtzuerhalten. Auch würden die Banken dies zum Anlaß nehmen, ihre Bankkonditionen entsprechend zu ändern, was zu einer nicht vertretbaren Verteuerung des sozialen Wohnungsbaus führen würde.

Zu 12. (Artikel 1 § 18 WoBindG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu 13. (Artikel 1 § 22 WoBindG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu den Nummern 9 und 10. Zur Überleitung vgl. Nummer 17.

Zu 14. (Artikel 1 § 23 WoBindG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu Nummer 12.

Zu 15. (Artikel 1 § 25 WoBindG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zur Überleitung vgl. Nummer 17.

Zu 16. (Artikel 1 § 28 WoBindG)

Den Vorschlägen wird zugestimmt.

Es handelt sich um Folgeänderungen zu den Nummern 9 und 10. Zur Überleitung vgl. Nummer 17.

Zu 17. (Artikel 4)

Dem Vorschlag zur Überleitung der Änderung des § 25 WoBindG (Maßnahmen gegen Gesetzesverstöße) wird zugestimmt.

Artikel 4 ist aber auch in bezug auf die Änderung der §§ 15, 16, 16 a, 22 und 28 WoBindG (Verlängerung der Bindungsnachwirkungsfristen) zu ergänzen. Er sollte insgesamt wie folgt gefaßt werden:

„Artikel 4
Inkrafttreten und Überleitung

(1) Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

(2) Die §§ 15, 16, 16 a, 22 und 28 des Wohnungsbindungsgesetzes sind in der mit Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Fassung anzuwenden, wenn die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel nach dem 31. Dezember 1989 vorzeitig zurückgezahlt wurden oder wenn nach dem 31. Dezember 1989 auf die weitere Auszahlung bewilligter Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder bewilligter Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln verzichtet wurde.

(3) § 25 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes ist auf Verstöße, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes stattgefunden haben, in der bis dahin geltenden Fassung anzuwenden."

Einer Verlängerung der Bindungsnachwirkungsfristen bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel wird aus den vom Bundesrat dargelegten wohnungspolitischen Gründen teilweise zugestimmt. Dabei ist auch folgendes zu beachten: Zur Zeit werden durch vorzeitige Rückzahlungen jährlich in rd. 150 000 Fällen die Mietpreis- und Belegungsbindungen im sozialen Wohnungsbau abgelöst; die zurückgezahlten Beträge bewegen sich in der Größenordnung von durchschnittlich ca. 5 000 DM. Vorzeitige und planmäßige Rückzahlungen werden den derzeitigen Sozialwohnungsbestand von rd. 3 Mio. Einheiten bis 1995 auf rd. 2 Mio. und bis zum Jahr 2000 auf rd. 1 Mio. Wohnungen reduzieren. Dazu tragen nicht nur private Einzelbauherren sowie private und freie Wohnungsbaugesellschaften mit etwa 35 % des Sozialwohnungsbestandes bei, sondern auch rd. 1 800 gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften mit etwa 65 % des Sozialwohnungsbestandes; vor allem auch für die als Kapitalgesellschaften organisierten rd. 600 gemeinnützigen Unternehmen können vorzeitige Rückzahlungen mit Blick auf einen Wegfall der Mietpreisbindungen interessant werden. Dem Rückgang der Sozialbindungen stehen aufgrund der Wohnungsbauprogramme der Bundesregierung 100 000 bis 120 000 neue Sozialwohnungen jährlich gegenüber.

Den vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen der §§ 15, 16, 16 a, 22 und 28 WoBindG ist nicht zu entnehmen, ob sie ‚rückwirkend' im Sinne einer tatbestandlichen Rückanknüpfung (unechte Rückwirkung) auch für die Fälle gelten sollen, in denen die Rückzahlung der öffentlichen Mittel seit längerem erfolgt ist. Eine zeitlich unbeschränkte ‚Rückwirkung' wäre nach Auffassung der Bundesregierung aus Gründen des Vertrauensschutzes der Betroffenen verfassungsrechtlich bedenklich. Der völlige Ausschluß der ‚Rückwirkung' würde andererseits dem Zweck der Änderungsvorschläge des Bundesrates, die Mietpreis- und Belegungsbindungen bei vorzeitiger Rückzahlung um weitere Jahre zu erhalten, völlig zuwiderlaufen und die mit der Neuregelung beabsichtigten wohnungspolitischen Wirkungen erheblich verringern oder sogar in ihr Gegenteil verkehren.

Es ist nämlich zu erwarten, wie entsprechende Anfragen zeigen, daß die Betroffenen, wenn die vorgesehenen Regelungen ohne jegliche ‚Rückwirkung' erlassen werden sollten, noch während des Gesetzgebungsverfahrens die öffentlichen Mittel in erheblichem Umfang zurückzahlen werden, um in den Genuß der kürzeren Nachwirkungsfristen des geltenden Rechts zu kommen. Ein solcher Ankündigungseffekt wäre angesichts der oben aufgezeigten derzeitigen und künftig zu erwartenden Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt unvertretbar. Vom Erlaß der vorgesehenen Regelungen — unter gänzlichem Ausschluß

der ‚Rückwirkung' — müßte dann wahrscheinlich abgesehen werden.

Die Bundesregierung hält es daher für unverzichtbar, das Gesetz mit der vorgeschlagenen Stichtagsregelung zu erlassen. Dabei ist es ausreichend, wenn als Zeitpunkt der ‚Rückwirkung' der 1. Januar 1990 bestimmt wird, weil bei vorzeitigen Rückzahlungen für den Beginn der Bindungsnachwirkungsfristen stets auf den Ablauf des Kalenderjahres abzustellen ist. Bis zu diesem Zeitpunkt ist es auch nicht zu verstärkten Rückzahlungen gekommen. Da unklar war, ob den Vorschlägen des Bundesrates eine zeitlich unbeschränkte ‚Rückwirkung' zukommen sollte oder nicht, haben die Eigentümer von Sozialwohnungen dieses Risiko gescheut. Diese Situation wird sich mit dem Bekanntwerden der nunmehr vorgesehenen Regelungen ändern. Im übrigen sind die Änderungsvorschläge des Bundesrates zwischenzeitlich über die allgemeine Presse und über die Fachpresse hinlänglich bekannt und teilweise intensiv diskutiert worden.

II.

Preisliche Auswirkungen ergeben sich aus den Vorschlägen des Bundesrates, soweit die Bundesregierung ihnen zustimmt, nicht. Die Verlängerung der Bindungsnachwirkungsfristen bei der vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel für den sozialen Wohnungsbau um in der Regel zwei Jahre führt zur Mietpreisbegrenzung für die betroffenen Wohnungen in dieser Frist. Die Einnahmen des Bundes und der Länder aus den Rückzahlungen können sich verringern.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon 02 28/36 35 51, Telefax 02 28/36 12 75
ISSN 0722-8333